

**MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO**RESOLUCIÓN NÚMERO 31339 - - - DE 2022

(23 MAY 2022)

"Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio"

VERSIÓN PÚBLICA

Radicación 21-186050

**LA DIRECTORA DE INVESTIGACIONES PARA EL CONTROL Y VERIFICACION DE
REGLAMENTOS TECNICOS Y METROLOGIA LEGAL**

En ejercicio de sus facultades legales, según lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y en ejercicio de las facultades administrativas establecidas en el numeral 56 y 61 del artículo 1º del Decreto 092 de 2022 que modifica el artículo 1 del decreto 4886 de 2011, la Ley 1673 de 2013 y el artículo 1º de la Resolución 23705 de 2015 expedida por esta Superintendencia, y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la letra c) del artículo 37 de la Ley 1673 de 2013, mediante la cual se reglamenta la actividad del evaluador, faculta a la Superintendencia de Industria y Comercio para ejercer funciones de inspección, vigilancia y control sobre las personas que, sin cumplir los requisitos establecidos en la mencionada ley desarrollen ilegalmente la actividad valuatoria.

SEGUNDO. Que conforme a lo señalado en el numeral 4 del artículo 1º de la Resolución 23705 de 2015 expedida por el Superintendente de Industria y Comercio, la Dirección de Investigaciones para el Control y Verificación de Reglamentos Técnicos y Metrología tiene a su cargo las funciones de: "(...) *adelantar las investigaciones administrativas (...) a las personas que sin el lleno de los requisitos establecidos en la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 556 de 2014, desarrollen ilegalmente la actividad del evaluador, así como imponer las medidas y sanciones que corresponda, de acuerdo con la normatividad aplicable..*"

TERCERO. Marco Conceptual.

La Ley 1673 de 2013 reguló la actividad del evaluador con el objeto de "establecer las responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia para prevenir los riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado". Igualmente, la ley tiene por objeto propender por el reconocimiento general de la actividad de los evaluadores, fomentar la transparencia y equidad entre las personas, entre estas y el Estado Colombiano. Para ello, el legislador concibió un modelo de autorregulación para el sector valuatorio con la participación directa de los mismos evaluadores a través de diversos actores y mecanismos.

Es así como mediante el artículo 5 de la Ley 1673 de 2013 se creó el Registro Abierto de Evaluadores -R.A.A., el cual está a cargo y bajo la responsabilidad de las Entidades Reconocidas de Autorregulación -E.R.A., el cual es un "protocolo único, de acceso abierto a cualquier interesado, a cargo de las Entidades Reconocidas de Autorregulación de evaluadores, en donde se registra, conserva y actualiza la información relativa a la inscripción de los evaluadores, a las sanciones disciplinarias a las que haya lugar en desarrollo de la actividad de autorregulación y demás información que de acuerdo con las regulaciones deba o pueda ser registrada en él."¹

¹ Artículo 2.2.2.17.1.3 del Decreto 1074 de 2015.

"Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio"

El Decreto 556 de 2014, incorporado en el Decreto Único del Sector Comercio, Industria y Turismo, Decreto 1074 de 2015, este último modificado por el Decreto 200 de 2020, reglamentó la Ley 1673 de 2013 fijando su ámbito de aplicación en quienes actúen como evaluadores, valuadores, tasadores y demás términos que se asimilen a estos. Este decreto reglamentó igualmente aspectos relativos al funcionamiento del sistema de información R.A.A. y a la conformación de las E.R.A., otorgando expresas facultades a esta Superintendencia sobre el particular.

De acuerdo con el artículo 23 de la Ley 1673 de 2013 y el artículo 2.2.2.17.3.4 del Decreto 1074 de 2015, las personas que ejerzan la actividad valuatoria están obligadas a inscribirse al R.A.A. por intermedio de una E.R.A. y cumplir con los requisitos que se encuentran contemplados en el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013.

Por un lado, está el régimen académico contenido principalmente en el literal a) del artículo 6 de la Ley 1673 de 2013, cuyo registro inicial es obligatorio a partir del 11 de mayo de 2018, fecha en que se cumplió el término de 24 meses siguientes contados a partir de la firmeza de la resolución de reconocimiento de la primera E.R.A.

Por otro lado, está el régimen de transición previsto en el parágrafo 1 del artículo 6 de la Ley 1673 de 2013, en virtud del cual los evaluadores podían inscribirse en el R.A.A. sin necesidad de demostrar formación académica. Durante la vigencia de dicho régimen, que terminó el 11 de mayo de 2018, los evaluadores debían aportar ante la E.R.A. el certificado de persona emitido por entidad de evaluación de la conformidad acreditada por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) bajo la norma ISO 17024 y autorizada por una Entidad Reconocida de Autorregulación, y prueba de su experiencia de por lo menos 1 año anterior a la presentación de los documentos, con el fin de realizar la inscripción en la plataforma bajo el régimen de transición.

En concordancia con lo expuesto, a partir del 11 de mayo de 2018, fecha en que se cumplió el período de 24 meses desde la fecha en que quedó en firme la resolución de reconocimiento de la primera E.R.A., todos los evaluadores deben estar inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., a través del régimen de transición o acreditando el cumplimiento de requisitos académicos contemplados en la normatividad, para poder desempeñar legalmente la actividad valuatoria.

De otra parte, la conducta del ejercicio ilegal de la actividad del evaluador se encuentra en cabeza de esta Superintendencia, siempre y cuando la persona no se encuentre inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A. a través de una Entidad Reconocida de Autorregulación -E.R.A. reconocida y autorizada y, en los siguientes casos: (i) cuando se practique cualquier acto propio de la actividad valuatoria, sin cumplir los requisitos previstos en la ley, (ii) cuando una persona actúe, se anuncie o presente como evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A., sin cumplir los requisitos de ley, o se anuncie como miembro de una Lonja de Propiedad Raíz o Agronomía sin serlo, (iii) cuando un evaluador ejerza la actividad estando suspendida o cancelada su inscripción al R.A.A., cuando (iv) en un proceso judicial se ejerza la actividad sin estar facultado por la autoridad competente y, (v) cuando un evaluador aun estando inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A., ejerza la actividad valuatoria respecto a categorías no inscritas.

En este sentido, todo el engranaje concebido por la Ley 1673 de 2013 y su decreto reglamentario tiene como principal finalidad que las personas que ejerzan la actividad valuatoria en Colombia se inscriban en el R.A.A. a través de las E.R.A., lo cual conlleva la obligación de cumplir con las normas de autorregulación correspondientes. Nótese que de acuerdo con el artículo 23 de la ley, dicha inscripción en el R.A.A. es obligatoria para todas las personas que quieran desempeñarse como evaluadores en Colombia, so pena de incurrir en el ejercicio ilegal de la actividad en los términos del artículo 9.

La Superintendencia de Industria y Comercio ejerce las funciones de inspección, vigilancia y control sobre aquellas personas que sin cumplir los lineamientos mínimos establecidos por la ley, desempeñen la actividad valuatoria de manera ilegal. Por tanto, según lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley 1673 de 2013, esta Entidad debe verificar el cumplimiento de las normas de la actividad del evaluador aplicando los procedimientos previstos en la Ley 1480 de 2011, y demás normas concordantes.

"Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio"

CUARTO. Que mediante comunicación radicada el 5 de mayo de 2021², la Representante Legal de la CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A., dio traslado por competencia de la queja presentada por el señor [REDACTED], relacionada con una posible irregularidad en el ejercicio de la actividad valuatoria por parte del señor **WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ** identificado con cédula de ciudadanía No [REDACTED], correo electrónico donde se indica:

"(...) me permito adjuntar un avalúo presentado por el ingeniero civil William Alberto Piedrahita Santa Cruz sin encontrarse inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores tal y como lo exige la Ley 1673, cabe anotar que dicho avalúo llegó a mis manos de forma fortuita, por lo tanto quiero dejar constancia que me eximo de responsabilidad si se está violando algún proceso judicial que actualmente se esté llevando a cabo, leyendo el encabezado del "Avalúo" dice que el mismo juez fue quien solicitó a este señor la valoración, situación que me llama poderosamente la atención, teniendo presente que son precisamente los jueces de la república quienes deben velar por el cumplimiento del orden jurídico en el país, así pues la cosas además de solicitar que ustedes compulsen copias no sólo para que se investigue a quien funge como "avaluador" sino también al juez, y poner en conocimiento de tal situación a quien corresponda en la rama judicial, y que esta a su vez tome las medidas correctivas necesarias para que los intereses de todos nosotros como avaluadores y de la sociedad en general sean protegidos dentro de la aplicación de la leyes existentes, así mismo se solicite al COPNIA la sanción correspondiente por ejercer una profesión u oficio regulado en el país, todo esto basado en los artículos 10, 11, 13 y 14 numerales c, d y e de la Ley 1673 de 2013 y en artículo 246 del código penal colombiano (Ley 599 de 2000) (...)"³

QUINTO. Que dentro de la comunicación bajo radicado número 21-186050 consecutivo 0, se allegó copia del avalúo elaborado por el señor **WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ** identificado con cédula de ciudadanía No [REDACTED], presentado ante el Juzgado Promiscuo Municipal de Remedios - Antioquia dentro del proceso Reivindicatorio de dominio No. 2019-0032-00, el 15 de marzo de 2021, para determinar el valor del inmueble denominado **"LOTE SEMI URBANO CON EXTENSIÓN DE 5 HECTÁREAS CON 9.760 METROS CUADRADOS IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA N° [REDACTED] & [REDACTED] UBICADO EN EL SECTOR DENOMINADO [REDACTED]"⁴.**

SEXTO. Que previo a dar apertura al procedimiento administrativo sancionatorio, se consultó el Reporte Histórico de Avaluadores que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A.:

6.1. Esta Superintendencia en desarrollo de las facultades de inspección control y vigilancia, con el fin de verificar la operación y funcionamiento del Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A. tiene acceso a la plataforma; en el caso objeto de estudio descargó el Reporte Histórico de avaluadores aprobados del R.A.A. al 10 de septiembre de 2021, obteniendo la siguiente información:



Nota: No arrojó resultados la búsqueda efectuada ante la base de datos R.A.A.

² Consecutivo 0, Archivo

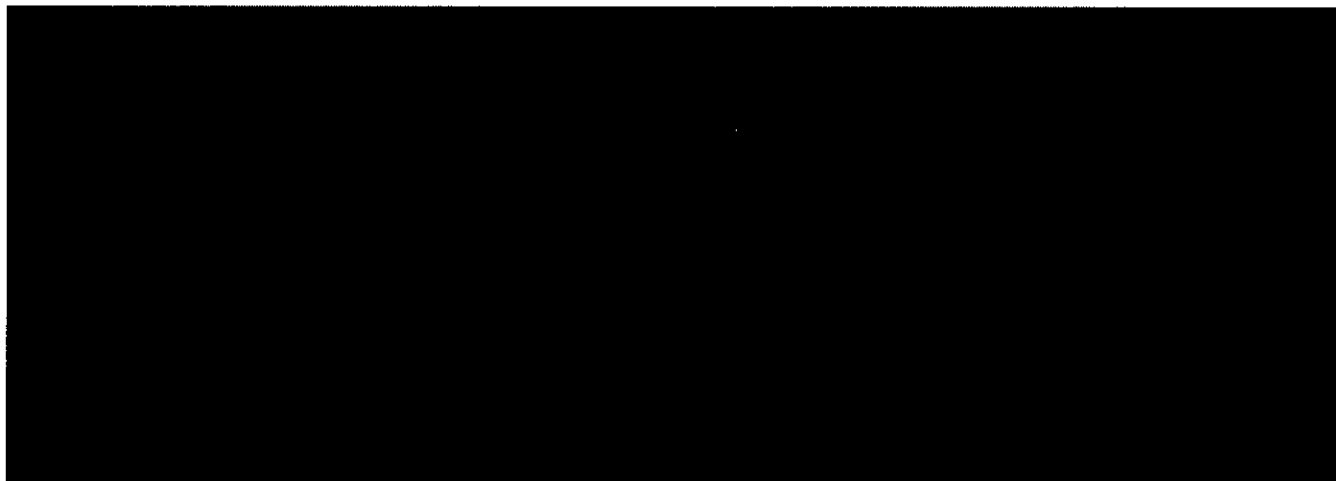
³ Consecutivo 0. Archivo. Correo electrónico, Anexo RV: AVALUO PRESENTADO SIN ESTAR INSCRITO AL RAA.

⁴ Consecutivo 0. Archivo. Correo electrónico, Anexo RV: AVALUO PRESENTADO SIN ESTAR INSCRITO AL RAA.

"Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio"

6.2. Copia de la búsqueda efectuada ante el Registro Abierto de Avaluadores –R.A.A., el día 10 de septiembre de 2021 la cédula de ciudadanía No. [REDACTED], en la página web <https://www.raa.org.co/>:

-ESPACIO EN BLANCO-



SÉPTIMO. Que mediante Resolución No. 61438 del 24 de septiembre de 2021, se dio inicio a un procedimiento administrativo sancionatorio y se formularon cargos *"en contra del señor WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], al evidenciar una presunta violación a lo establecido en los artículos 9º y 23º de la Ley 1673 de 2013"*⁵.

De acuerdo con lo anterior, se le otorgó al investigado un término de quince (15) días hábiles siguientes a su notificación, con el fin de que ejerciera su derecho de defensa y contradicción presentando sus descargos, solicitando y aportando las pruebas que pretendiera hacer valer.

OCTAVO. Que notificada la Resolución en comentario, el señor **WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED] presentó escrito de descargos el día 06 de octubre de 2021⁶, ejerciendo su derecho de defensa y contradicción, y aportando material probatorio.

NOVENO. Que mediante Resolución No. 81407 del 13 de diciembre de 2021, esta Superintendencia decidió incorporar unas pruebas y correr traslado al investigado por el término de diez (10) días hábiles para que presentara alegatos de conclusión.

DÉCIMO. Que mediante comunicación del 16 de diciembre de 2021⁷, el señor **WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], presentó escrito de alegatos de conclusión.

DÉCIMO PRIMERO. Que de conformidad con lo previsto en el artículo 42 del CPACA, esta Dirección procederá a realizar las respectivas consideraciones conforme a lo que obra en el expediente con el fin de adoptar una decisión definitiva, así:

Consideraciones de la Dirección

Debe observarse que las autoridades han sido establecidas entre otros fines, para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida y demás derechos y libertades y, para asegurar el

⁵ Formulación de cargos tomada textualmente del considerando NOVENO de la Resolución No. 61438 de 2021.

⁶ Consecutivo 15 del Sistema de Trámites de la Entidad.

⁷ Consecutivo 20 del Sistema de Trámites de la Entidad.

"Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio"

cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares (artículo 2º C.P.). El precepto constitucional señala como objetivos esenciales del Estado el servicio a la comunidad, la promoción de la prosperidad general y la garantía de efectividad de los derechos.

En un plano más concreto, la función administrativa está al servicio de los intereses generales. Las autoridades correspondientes deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado (artículo 209 de la Constitución).

Es así como a partir de la Ley 1673 de 2013 se reglamentó la actividad del evaluador, y se establecieron sus responsabilidades y competencias con el fin de prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia y posible engaño a compradores y vendedores; en otras palabras, la normatividad busca que la actividad sea ejercida en el marco de unos lineamientos aplicables a todos los evaluadores.

De acuerdo con lo anterior, se otorgó a la Superintendencia de Industria y Comercio la facultad para ejercer funciones de inspección, vigilancia y control, sobre las Entidades Reconocidas de Autorregulación -E.R.A., los organismos evaluación de la conformidad que expidan certificados de personas de la actividad de evaluador, y de aquellas personas que sin cumplir los requisitos de ley ejerzan de manera ilegal la actividad valuatoria. Además, le corresponde adoptar las medidas y sanciones que legalmente procedan por inobservancia de los administrados de sus deberes y responsabilidades establecidos, llevando a cabo una investigación con las garantías al debido proceso.

Sobre esas bases, este Despacho entrará a analizar en el caso en concreto la responsabilidad que le acaece a la investigada, así:

Con relación a la responsabilidad del señor WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ identificado con cédula de ciudadanía No [REDACTED].

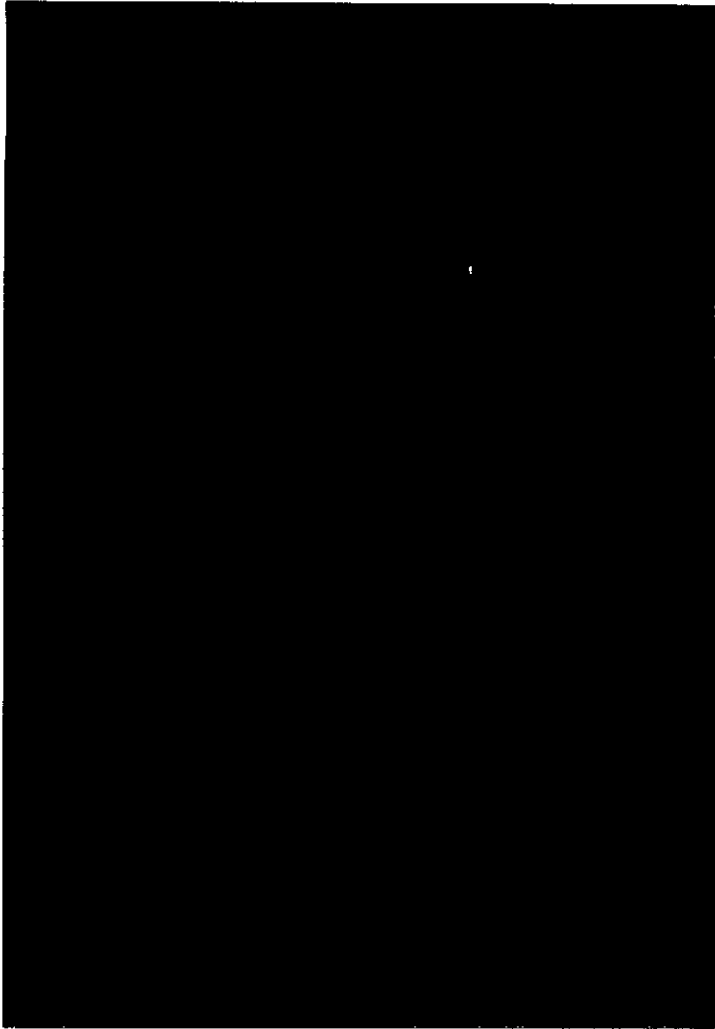
En primer lugar, se debe indicar que el artículo 23 de la Ley 1673 de 2013 estableció que "*Quienes realicen la actividad de evaluador están obligados a inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores (...)*", dicho registro es obligatorio a partir del 11 de mayo de 2018, fecha en que culminó el periodo de veinticuatro (24) meses en el que estuvo vigente régimen de transición; a partir de esa fecha todos los evaluadores deben estar inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores para poder ejercer actividades de tasación en el país.

En segundo lugar, al analizar el presente caso, esta Dirección evidencia que el señor **WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ** identificado con cédula de ciudadanía No [REDACTED], elaboró un documento denominado "*INFORME PERICIAL DEL LOTE O TERRENO UBICADO EN LA VEREDA [REDACTED] - ANTIOQUIA*", que fue presentado el 15 de marzo de 2021 ante el Juzgado Promiscuo Municipal de Remedios -Antioquia dentro del proceso Reivindicatorio de dominio No. 2019-0032-00; extracto copia del avalúo donde se determina el valor del inmueble⁸:

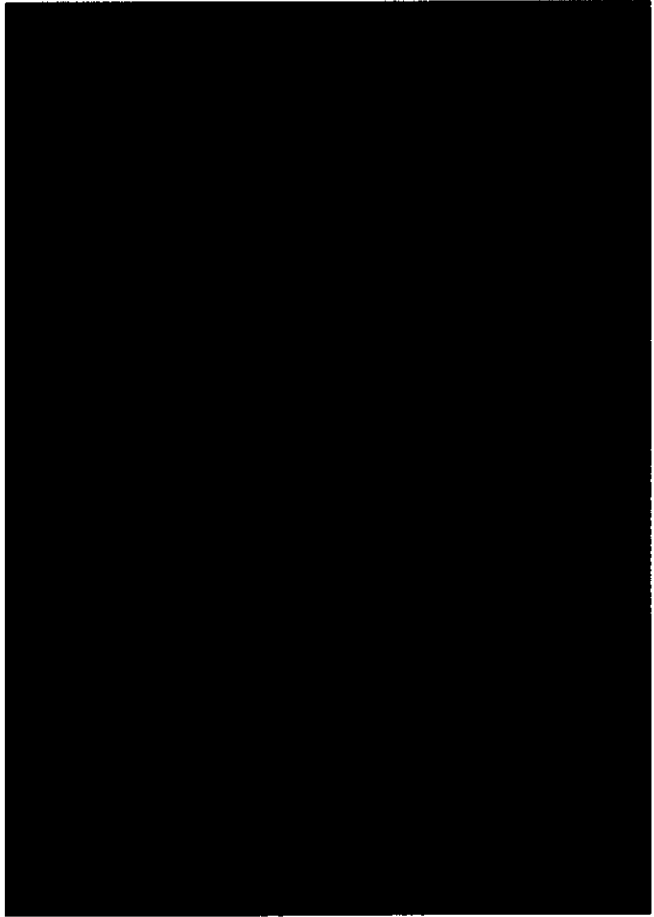
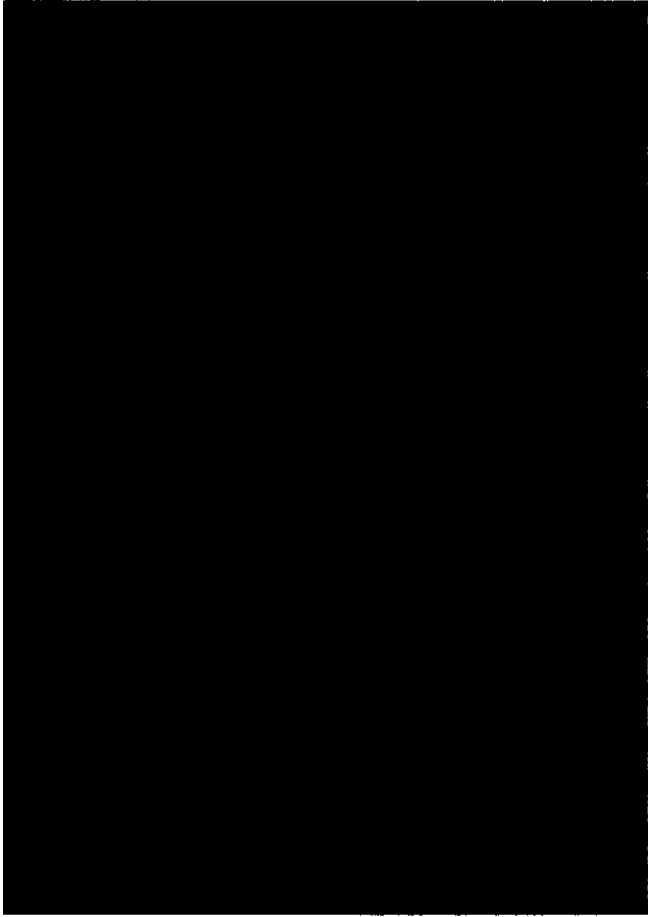
⁸ Consecutivo 0. Archivo. Correo electrónico, Anexo RV: AVALUO PRESENTADO SIN ESTAR INSCRITO AL RAA

"Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio"

Fecha presentación en el
Juzgado.



"Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio"



Determinación del valor comercial

Firma del Avalúo.

Debe señalarse que la Ley 1673 de 2013 consagra los requisitos que deben cumplir aquellas personas que deseen inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A. y poder ejercer la actividad valuatoria, los cuales se encuentran regulados en el artículo 6:

"ARTÍCULO 6. INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS. La inscripción como evaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Avaluadores. Para ser inscrito como evaluador deberán llenarse los siguientes requisitos por esta ley:

"Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio"

a) *Acreditar en la especialidad que lo requiera:*

(i) formación académica a través de uno o más programas académicos debidamente reconocidos por el Ministerio de Educación Nacional que cubran: (a) teoría del valor, (b) economía y finanzas generales y las aplicadas a los bienes a avaluar, (c) conocimientos jurídicos generales y los específicos aplicables a los bienes a avaluar, (d) las ciencias o artes generales y las aplicadas a las características y propiedades - intrínsecas de los bienes a avaluar, (e) de las metodologías generales de valuación y las específicas de los bienes a avaluar, (d) métodos matemáticos y cuantitativos para la valuación de los bienes y (e) en la correcta utilización de los instrumentos de medición utilizados para la identificación o caracterización de los bienes a avaluar, o

(ii) Demostrar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el parágrafo 1o del presente artículo;

b) Indicar datos de contacto físico y electrónico para efectos de notificaciones. Corresponde al Avaluador mantener actualizada esta información."

Por consiguiente, todas las personas que deseen ser reconocidas como avaluadores en Colombia, deben cumplir con los lineamientos mencionados, es decir deben acreditar formación académica en ciertas áreas del conocimiento, para lo cual deben presentar los títulos académicos o certificados de aptitud ocupacional para demostrar su idoneidad académica; al respecto, el artículo 2.2.2.17.2.3. del Decreto 1074 de 2015 sobre los certificados académicos señala que son indispensables para acreditar la formación académica:

"ARTÍCULO 2.2.2.17.2.3. Certificados académicos. La formación académica de los avaluadores de que trata el literal a) del artículo 6 de la Ley 1673 de 2013, se acreditará con el título y/o la certificación de aptitud ocupacional del respectivo programa académico debidamente reconocido por autoridad competente y con el correspondiente certificado de las asignaturas cursadas y aprobadas.

Las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) tendrán en cuenta las certificaciones de asignaturas que allegue el interesado en ser inscrito como avaluador, expedidas por instituciones de educación superior y/o las instituciones de educación para el trabajo y desarrollo humano, debidamente reconocidas de acuerdo con las leyes vigentes."

Se tiene entonces que, para acreditar los requisitos académicos, la persona interesada en inscribirse al R.A.A. tiene dos opciones: presentar un título expedido por un instituto de educación superior debidamente reconocido por la autoridad competente, o por medio de un certificado de aptitud ocupacional tramitado por una institución de educación para el trabajo y desarrollo humano; en el caso del título profesional, la formación académica es avalada por los sílabos de las asignaturas cursadas durante la carrera; mientras que para las certificaciones de aptitud ocupacional, los interesados deben cumplir lo dispuesto en el artículo 2.2.2.17.2.6 del Decreto 1074 de 2015:

"ARTÍCULO 2.2.2.17.2.6. Requisitos para la expedición de las certificaciones de aptitud ocupacional. Las instituciones oferentes de educación para el trabajo y el desarrollo humano que deseen expedir certificaciones de aptitud ocupacional para avaluadores, deberán cumplir con los requisitos de formación para una ocupación laboral y un número de horas mínimas de estudio y prácticas requeridas, no menor a setecientas (700) horas."

En virtud de lo anterior, la persona interesada en hacer parte del Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. debe presentar la solicitud de inscripción ante una Entidad Reconocida de Autorregulación E.R.A. de su preferencia, la cual debe estar debidamente reconocida y autorizada por esta Superintendencia; a su vez, deberá demostrar su formación académica en las áreas de conocimiento necesarias, la E.R.A. verificará si cumple los requisitos establecidos en la ley para el registro, y en caso afirmativo procederá la inscripción al R.A.A., requisito habilitante para ejercer la actividad valuativa en Colombia.

Por su parte, la persona que ejecute actividades de valuación y no se encuentre inscrita en el R.A.A. a través de una E.R.A., ejercerá ilegalmente la actividad conforme a la citada ley, como lo establece la Ley 1673 de 2011 en sus artículos 6 y 9:

"ARTÍCULO 6. INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS. La inscripción como avaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Avaluadores. (subrayado fuera del texto)

"Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio"

(...)

ARTÍCULO 9. EJERCICIO ILEGAL DE LA ACTIVIDAD DEL AVALUADOR POR PERSONA NO INSCRITA.
Actualmente ejercerá ilegalmente la actividad de evaluador, la persona que sin cumplir los requisitos previstos en esta ley, practique cualquier acto comprendido en el ejercicio de esta actividad. (énfasis propio)

Con base en lo anterior, y a los requisitos que de manera taxativa determina la Ley valuatoria para el ejercicio legal de la actividad, esta Entidad procede a analizar los argumentos de defensa, con el fin de determinar la responsabilidad del señor **WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ** identificado con cédula de ciudadanía No [REDACTED] dentro de la presente actuación.

Dicho esto, esta Dirección considera pertinente pronunciarse respecto a los argumentos expuestos por la investigado de manera independiente, con el fin de dar claridad a cada uno así:

1.1. De su inscripción como auxiliar de la justicia.

El investigado manifiesta que el avalúo objeto de esta investigación, fue realizado en virtud del nombramiento⁹ hecho por el juzgado promiscuo municipal de Remedios –Antioquia, para el cual se tuvo en cuenta "(...) el artículo 48 numeral 2. Para la designación de los peritos, las partes y el juez acudirán a instituciones especializadas, públicas o privadas, o a profesionales de reconocida trayectoria e idoneidad. El director o representante legal de la respectiva institución designará la persona o personas que deben rendir el dictamen, quien, en caso de ser citado, deberá acudir a la audiencia. Esto de acuerdo a la ley 1564 de 2012 o código general del proceso. (...)".

Complementa señalando que, la designación determinada en el Código General del Proceso sobre los auxiliares de justicia, en los cuales se incluye la categoría de peritos, según lo dispuesto en el artículo 47 y ss. no está sujeta a la inscripción en entidad externa, más que su aptitud y desempeño de la labor encomendada; agrega que el Código taxativamente en el parágrafo 3 del artículo 50 prevé la exclusión, copiando "No podrá ser designada como perito la persona que haya incurrido en alguna de las causales de exclusión previstas en este artículo".

Además, indica que teniendo en cuenta lo dispuesto en el Código General del Proceso su nombramiento como integrante de la lista de peritos de la entidad en la Cámara de Comercio de Bogotá, parte del hecho, de contar con trayectoria e idoneidad certificados por el órgano competente -Junta Central de Contadores.

En lo ateniende, frente a la vigencia de las listas de auxiliares de justicia, esta autoridad considera primordial hacer alusión a las normas que las regulan:

En primer lugar, la Ley 1564 de 2012 por medio de cual se expide Código General del Proceso, en su Título V. Auxiliares de la Justicia, regula y define múltiples aspectos de los auxiliares de la justicia, tales como su naturaleza, designación, la forma de notificación de la designación, así como las causales de exclusión.

En segundo lugar, el Consejo Superior de la Judicatura expidió el Acuerdo No. 1518 del 28 de agosto de 2002, en donde establece el régimen y los honorarios de los auxiliares de la justicia de la Corte Constitucional, Corte Suprema de Justicia, Consejo de Estado, Consejo Superior de la Judicatura, Tribunales Superiores y Contenciosos Administrativos y Despachos Judiciales del País; en esta norma se desarrolla de manera específica temas como la naturaleza del cargo, sus principios, las reglas para el proceso de inscripción, elaboración y vigencia de la lista de auxiliares, así como la actualización, nombramiento, expedición de la licencia, causales de incompatibilidad, derechos y deberes de los auxiliares de justicia, entre otros.

Por su parte, el Congreso de la República el 19 de julio de 2013 expidió la Ley 1673 de 2013, a través de la cual estableció las responsabilidades y competencias respecto a la actividad del evaluador, con

⁹ Nombramiento visto en el Anexo AUTO DE NOMBRAMIENTO DE PERITO AUTO REIVINDICATORIO 2019-302-00, adjunto al correo electrónico. Consecutivo 20 Archivo

"Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio"

el objeto de prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores, vendedores o al Estado; así mismo, propende por el reconocimiento general de la actividad de los evaluadores.

En ese sentido, atendiendo que en el caso concreto existe presuntamente un conflicto entre dos disposiciones, la Ley 1673 de 2013 *Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador* y la Ley 1564 de 2012 *Código General del Proceso*, normas que tienen la misma jerarquía, esta autoridad debe precisar que el artículo 5 de la Ley 57 de 1887 establece:

"ARTICULO 5. Cuando haya incompatibilidad entre una disposición constitucional y una legal, preferirá aquélla.

Si en los Códigos que se adoptan se hallaren algunas disposiciones incompatibles entre sí, se observarán en su aplicación las reglas siguientes:

1. La disposición relativa a un asunto especial prefiere a la que tenga carácter general; (...) (énfasis propio).

Por tanto, obsérvese que la Ley 1673 de 2013 por regular un tema de carácter especial -actividad valuatoria en Colombia- prevalece sobre lo dispuesto en el Código General del Proceso o Ley 1564 de 2012, toda vez que esta última se refiere genéricamente a los auxiliares de la justicia, que no todos los casos actúan en calidad de peritos sino pueden actuar en asuntos diferentes a regulados por la ley valuatoria.

En lo que se refiere al criterio de especialidad, la Corte Constitucional ha señalado:

"6.4. Sobre el criterio de especialidad, se destacó en la Sentencia C-451 de 2015, que el mismo "permite reconocer la vigencia de una norma sobre la base de que regula de manera particular y específica una situación, supuesto o materia, excluyendo la aplicación de las disposiciones generales". (...) 6.5. Así las cosas, frente a este último criterio, el de especialidad, cabe entonces entender que el mismo opera con un propósito de ordenación legislativa entre normas de igual jerarquía, en el sentido que, ante dos disposiciones incompatibles, una general y una especial, permite darle prevalencia a la segunda, en razón a que se entiende que la norma general se aplica a todos los campos con excepción de aquél que es regulado por la norma especial. Ello, sobre la base de que la norma especial sustrae o excluye una parte de la materia gobernada por la ley de mayor amplitud regulatoria, para someterla a una regulación diferente y específica, sea esta contraria o contradictoria, que prevalece sobre la otra".

Adicionalmente el artículo 1 del Código General del Proceso, que dispone:

"Este código regula la actividad procesal en los asuntos civiles, comerciales, de familia y agrarios. Se aplica, además, a todos los asuntos de cualquier jurisdicción o especialidad y a las actuaciones de particulares y autoridades administrativas, cuando ejerzan funciones jurisdiccionales, en cuanto no estén regulados expresamente en otras leyes."

Por su parte el artículo 39 de la Ley 1673 de 2013, prevé:

"Artículo 39. Esta ley rige seis (6) meses después de su publicación en el Diario Oficial y deroga el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y la lista a cargo de la Superintendencia de Industria y Comercio de que tratan los artículos 60 y sucesivos de la Ley 550 de 1999, así como todas las demás normas que le sean contrarias." (énfasis propio)

Vale la pena mencionar que, igualmente el Acuerdo 1518 del 200210 es anterior a la Ley 1673 de 2013, por tanto, atendiendo los criterios 1) jerárquico, según el cual la norma superior prima sobre la inferior; 2) cronológico, que reconoce la prevalencia de la norma posterior sobre la anterior, y 3) el criterio de especialidad, según el cual la norma especial prima sobre la general; la Ley 1673 de 2013 prevalece sobre las disposiciones mencionadas, relacionadas con la lista de auxiliares de la justicia.

¹⁰ Por medio del cual se establece el régimen y los honorarios de los auxiliares de la justicia

"Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio"

De lo que se concluye que, teniendo en cuenta el principio de *lex specialis derogat legi generali* y lo dispuesto en el artículo 1 del Código General del Proceso, la Ley 1673 de 2013 prima sobre lo dispuesto en el Código General del Proceso y el Acuerdo 1518 de 2002 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, en cuanto a los requisitos y exigencias de la actividad valuatoria, incluyendo claramente los auxiliares de la justicia que elaboran avalúos.

De esta manera, el hecho de pertenecer a la lista de auxiliares de la justicia de la Rama Judicial no es requisito suficiente para poder ejercer la actividad valuatoria en Colombia, siendo claro que la Ley 1673 de 2013 determina que el medio para acreditar la calidad de evaluador es mediante el certificado de inscripción al R.A.A. garantizando la inscripción en la categoría en la que realice el avalúo:

Artículo 21. Posesión en cargos, suscripción de contratos o realización de dictámenes técnicos que impliquen el ejercicio de la actividad de evaluador. Para utilizar el título de evaluador inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores, tomar posesión de un cargo de naturaleza pública o privada, participar en licitaciones, emitir dictámenes sobre aspectos técnicos de valuación ante organismos estatales o ante personas naturales o jurídicas de derecho privado, y demás actividades cuyo objeto implique el ejercicio de la actividad de evaluador en cualquiera de sus especialidades, se debe exigir la presentación en original o mediante mecanismo digital, del documento que acredita la inscripción en el Registro Abierto de Evaluadores (RAA). (énfasis propio)

Debe entenderse que, el Registro Abierto de Evaluadores -R.A.A. creado por el artículo 5° de la Ley 1673 de 2013 complementa la normatividad que regula los auxiliares de la justicia de una forma sistemática, de manera que permite reforzar los lineamientos concernientes al ejercicio de los evaluadores, valuadores, tasadores, peritos y demás términos que se asimilen a estos; lo que permite constituir seguridad jurídica en el ejercicio de la actividad valuatoria.

En ese sentido, si bien el investigado se encuentra inscrito en la lista de auxiliares de la justicia de la Rama judicial, la mencionada lista difiere del Registro Abierto de Evaluadores -R.A.A.

Por tanto, aunque la lista de auxiliares de la justicia es obligatoria para las autoridades judiciales al momento de designar un perito de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 5° del artículo 48 del Código General del Proceso, la inscripción en el R.A.A. en las categorías en la que acredite su formación académica, es un requisito *sine qua non* para poder elaborar avalúos como se ha mencionado profusamente a lo largo del acto, pues por el criterio de especialidad, la Ley 1673 de 2013 predomina sobre Ley 1564 de 2012.

De lo anterior resulta necesario concluir que, hacer parte de la lista de auxiliares de la justicia no es un requisito habilitante para realizar actividades de tasación en el país, sino que hay ciertas limitaciones con ocasión a la entrada en vigor de la Ley 1673 de 2013; razón por la cual, su reconocimiento como perito, no lo relega de la obligación de demostrar su inscripción en el R.A.A. para la elaboración de avalúos, por tal razón, el argumento propuesto no está llamado a prosperar.

1.2. De la profesión de "tecnólogo en construcciones civiles e ingeniero civil y abogado"

Señala el investigado que ostentar el título de "tecnólogo en construcciones civiles e ingeniero civil y abogado", le permite emitir conceptos en el área de la construcción y del derecho, indicando además que *"todos los arquitectos e ingenieros civiles están habilitados para la elaboración de avalúos y peritajes en materia de construcción de edificaciones"*¹¹.

Al respecto, esta Dirección debe precisar al investigado que esta Superintendencia no pretende desconocer sus calidades profesionales y de experiencia, pero aclara que, quien pretenda ejercer la actividad debe ceñirse a lo dispuesto en la ley 1673 de 2013 y sus decretos y normatividad reglamentaria, por ende, los documentos allegados donde soporta y certifica los estudios realizados y su experiencia como evaluador, los debe estudiar la Entidad Reconocida de Autorregulación -E.R.A. a través de la cual desee inscribirse en el R.A.A.

¹¹ Consecutivo 20. Archivo. Correo electrónico ALEGATOS DE CONCLUSION dic 16 del 2021.pdf. Pag 1

"Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio"

Lo anterior, como quiera que la Ley 1673 de 2013 otorgó a dichas Entidades las facultades de aprobar o negar las solicitudes de inscripción, así como las actualizaciones de categorías, verificando unos estándares de idoneidad, de experiencia y conocimientos que hayan sido debidamente acreditados, de acuerdo con lo dispuesto en la letra a) del artículo 6 de la Ley 1673 de 2013.

Entendiéndose con lo anterior que, son las Entidades Reconocidas de Autorregulación las competentes de analizar y estudiar los documentos anexados por el investigado, y determinar si con base a estos acredita su formación académica para estar inscrito en una o varias de las trece especialidades que trae la tabla del artículo 2.2.2.17.2.2. del Decreto 1074 de 2015.

Entonces, sin que esta Dirección pretenda desconocer su trayectoria e independientemente de los documentos con los que pretende demostrar que cuenta con la experiencia soportada en capacitaciones, diplomados, títulos profesionales y tecnólogos, lo cierto es que, para ejercer actividades de tasación en cualquiera de las trece especialidades que trae la tabla del artículo 2.2.2.17.2.2. del Decreto 1074 de 2015, debe estar previamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A. en dicha categoría.

Con base lo anterior y, respecto de la afirmación que de acuerdo con la Ley 1229 de 2008 "*todos los arquitectos e ingenieros civiles están habilitados para la elaboración de avalúos y peritazgos en materia de construcción de edificaciones.*", es pertinente aclarar que con la entrada en vigencia de la Ley 1673 de 2013, para poder ejercer la actividad de evaluador, en este caso, como arquitecto y/o ingeniero civil y/o abogado, se requiere la inscripción en el Registro Abierto Avaluadores -R.A.A., a través de una Entidad Reconocida de Autorregulación -E.R.A., para lo cual se deberán cumplir los requisitos establecidos en el artículo 6° ídem.

En este mismo sentido, el artículo 2.2.2.17.2.8 del Decreto 1074 de 2015, regula la inscripción al -R.A.A. de personas que estaban habilitadas para elaborar avalúos en leyes anteriores, dejando claro que, en todo caso, debe producirse la inscripción en al Registro Abierto de Avaluadores, a través de una Entidad Reconocida de Autorregulación, en los términos establecidos en la ley 1673 de 2013:

ARTÍCULO 2.2.2.17.2.8. Inscripción de personas habilitadas por ley anterior. En el caso de los arquitectos titulados, los requisitos establecidos en el literal a) del artículo 6 de la Ley 1673 de 2013 podrán ser demostrados de acuerdo con los alcances contemplados en la Ley 435 de 1998, previa la presentación del título profesional respectivo o de copia de la tarjeta de matrícula profesional de arquitecto.

PARÁGRAFO. *En todo caso, al final del periodo establecido en el artículo 23 de la Ley 1673 de 2013, los arquitectos que realicen actividades de valuación cubiertas por la Ley 435 de 1998, deberán quedar bajo tutela de una Entidad Reconocida de Autorregulación, mediante inscripción al Registro Abierto de Avaluadores. (énfasis propio)*

(Decreto 556 de 2014, art. 11)

De lo anterior es claro que, en lo que compete a la profesión de arquitecto, por disposición del artículo 2.2.2.17.2.8 del Decreto 1074 de 2015 (antiguo artículo 11 del Decreto 556 de 2014), los requisitos de formación académica contemplados en el literal a) del artículo 6 de la Ley 1673 de 2013, para la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A., podrán ser demostrados de acuerdo con los alcances contemplados en la Ley 435 de 1998. Así las cosas, quien ejerza la profesión de arquitecto, podrá ejercer la actividad de evaluador siempre y cuando se inscriba en el R.A.A. demostrando su formación académica en los términos de la Ley 435 de 1998, previa presentación del título profesional respectivo o de copia de la Tarjeta de Matrícula Profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de arquitectura y sus profesiones auxiliares.

Nótese entonces que la Ley 1673 de 2013 estableció exclusivamente para los arquitectos la posibilidad de demostrar la formación académica requerida en el artículo 6 para inscribirse en el R.A.A. con la formación título profesional de arquitecto en los términos de la Ley 435 de 1998; de manera que las demás profesiones, como por ejemplo los ingenieros civiles o los abogados, solamente podrán inscribirse en el R.A.A. si demuestran su formación académica tal y como lo exige el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013, es decir, mediante los títulos o certificados académicos que soporten los

"Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio"

conocimientos específicos requeridos por la ley para la inscripción en las diferentes categorías relacionadas en el artículo 5 del Decreto 556 de 2014.

En ese orden de ideas, el argumento esbozado por el investigado no tiene cabida frente al cargo formulado, ya que como se explicó, el ostentar experiencia y que sus conocimientos en avalúos se encuentren certificados mediante títulos académicos no lo exime del cumplimiento de la Ley, atendiendo que, para determinar el valor comercial de cualquier bien, se debe estar previamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A. en la correspondiente categoría o especialidad.

1.3. De las pruebas documentales allegadas.

El investigado allega los soportes con los que pretende demostrar su formación académica como tecnólogo en construcciones civiles e ingeniero civil y abogado; la especialización en derecho administrativo y terminando la especialización en derecho penal; y la culminación del TÉCNICO PROFESIONAL EN AVALUOS INMOBILIARIOS URBANOS Y RURALES con la entidad denominada FUNDACION INTERAMERICANA TECNICA – FIT.

Al respecto, esta Dirección debe precisar al investigado que esta Superintendencia no es competente para analizar la documentación que se relaciona en precedencia ni efectuar un estudio detallado de las líneas profesionales y académicas que acreditan su conocimiento, teniendo en cuenta que los documentos allegados donde soporta y certifica los estudios realizados y su experiencia como evaluador, los debe estudiar la Entidad Reconocida de Autorregulación –E.R.A. a la cual escoja pertenecer.

Lo anterior, como quiera que la Ley 1673 de 2013 otorgó a dichas Entidades las facultades de aprobar o negar la inscripción de las personas que desean pertenecer al Registro Abierto de Avaluadores - R.A.A., verificando unos estándares de idoneidad, de experiencia, conocimientos y de entrenamiento que hayan sido debidamente acreditados; lo anterior, de acuerdo con lo dispuesto en la letra a) del artículo 6 de la Ley 1673 de 2013:

"Artículo 6°. Inscripción y requisitos. La inscripción como evaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Avaluadores. Para ser inscrito como evaluador deberán llenarse los siguientes requisitos por esta ley:
a) Acreditar en la especialidad que lo requiera:

(i) formación académica a través de uno o más programas académicos debidamente reconocidos por el Ministerio de Educación Nacional que cubran: (a) teoría del valor, (b) economía y finanzas generales y las aplicadas a los bienes a evaluar, (c) conocimientos jurídicos generales y los específicos aplicables a los bienes a evaluar, (d) las ciencias o artes generales y las aplicadas a las características y propiedades - intrínsecas de los bienes a evaluar, (e) de las metodologías generales de valuación y las específicas de los bienes a evaluar, (d) métodos matemáticos y cuantitativos para la valuación de los bienes y (e) en la correcta utilización de los instrumentos de medición utilizados para la identificación o caracterización de los bienes a evaluar" (énfasis propio)

Entendiéndose con lo anterior que, son las Entidades Reconocidas de Autorregulación las competentes de analizar y estudiar los documentos anexados por el investigado.

En todo caso, esta autoridad debe advertir que estos elementos probatorios no logran acreditar para la época de los hechos, esto es, en marzo de 2021, cuando se elaboró y se presentó ante autoridad judicial el avalúo del inmueble [REDACTED] – ANTIOQUIA, que el señor **WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ** identificado con cédula de ciudadanía No [REDACTED], estaba inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. como requisito habilitante para ejercer la actividad de tasación.

Entonces, independientemente de los documentos con los que pretende demostrar que cuenta con experiencia soportada en capacitaciones, diplomados y títulos profesionales y tecnólogos, lo cierto es que el único documento válido para ejercer actividades de tasación en el país resulta ser el que acredite su inscripción ante el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A.

En ese orden de ideas, los documentos allegados no tienen cabida frente al cargo formulado, ya que como se explicó, el ostentar experiencia y títulos académicos, no lo exime del cumplimiento de la Ley,

"Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio"

atendiendo que, para determinar el valor comercial de cualquier bien, se debe estar previamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A.

1.4 De la solicitud de investigar la conducta del demandante.

El investigado en sus alegatos finales manifiesta que esta Entidad debe "ser más exigente para con las personas que pretenden dañar el buen nombre y buscando sanciones donde no las hay", además, solicita que se compulsen copias a la fiscalía para que se investigue la ocurrencia del delito de falsa denuncia y temeridad.

En primer lugar, respecto a que esta Entidad debe ser más exigente con las personas que presentan solicitudes, es importante advertir que, esta autoridad debe dar cumplimiento a la Ley 1755 de 2015, "por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo", que dispone frente a las peticiones o quejas:

"ARTÍCULO 13. Objeto y modalidades del derecho de petición ante autoridades. Toda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades, en los términos señalados en este código, por motivos de interés general o particular, y a obtener pronta resolución completa y de fondo sobre la misma.

Toda actuación que inicie cualquier persona ante las autoridades implica el ejercicio del derecho de petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política, sin que sea necesario invocarlo. Mediante él, entre otras actuaciones, se podrá solicitar: el reconocimiento de un derecho, la intervención de una entidad o funcionario, la resolución de una situación jurídica, la prestación de un servicio, requerir información, consultar, examinar y requerir copias de documentos, formular consultas, quejas, denuncias y reclamos e interponer recursos." (énfasis propio)

De acuerdo con lo anterior, y en consonancia con el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, toda persona tiene derecho a presentar peticiones a las autoridades, y a través de ellas formular quejas.

Entonces, se debe señalar que en virtud de las competencias asignadas por el artículo 37 de la Ley 1673 de 2013, esta Superintendencia puede adelantar las investigaciones necesarias para llevar a cabo la inspección, vigilancia y control de las personas que sin el lleno de los requisitos establecidos en la ley desarrollen ilegalmente la actividad valuatoria; además, puede adelantar las averiguaciones preliminares correspondientes y, una vez evidencie incumplimientos que deban ser investigados, proceder a iniciar la correspondiente investigación administrativa.

En ese orden de ideas, a pesar de que los hechos objeto de análisis, fueron denunciados por un tercero esto no quiere decir que esta Superintendencia se haya limitado a la queja interpuesta, puesto que, esta Dirección recibió la queja y procedió a verificar el contenido de la misma, evidenciando que en efecto se había elaborado por parte del señor **WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ**, un avalúo donde se determinó el valor del inmueble del [REDACTED] – ANTIOQUIA, sin que el avaluador se encontrara inscrito en el R.A.A. en marzo de 2021, lo que conllevó a accionar las funciones de vigilancia, control e inspección de esta Entidad.

En tal sentido, no es de recibo para esta Entidad el argumento expuesto por el investigado, pues si bien, el incumplimiento fue informado por una persona natural que tuvo conocimiento del avalúo objeto de esta investigación, esta Entidad entiende que la misma estaba cumpliendo su deber de denunciar cualquier acto contrario a la Ley valuatoria y poniendo en conocimiento al ente de control, para que este procediera de acuerdo con el marco legal.

En segundo lugar, en cuanto a la solicitud de compulsar copias a la fiscalía para que se investigue la ocurrencia del delito de falsa denuncia y temeridad, esta entidad procede a realizar el estudio de esta solicitud, señalando que, la falsa denuncia es un delito que se encuentra tipificado en la Ley 599 de 2000 "por la cual se expide el Código Penal.", Título XVI, "Delitos contra la eficaz y recta impartición de justicia":

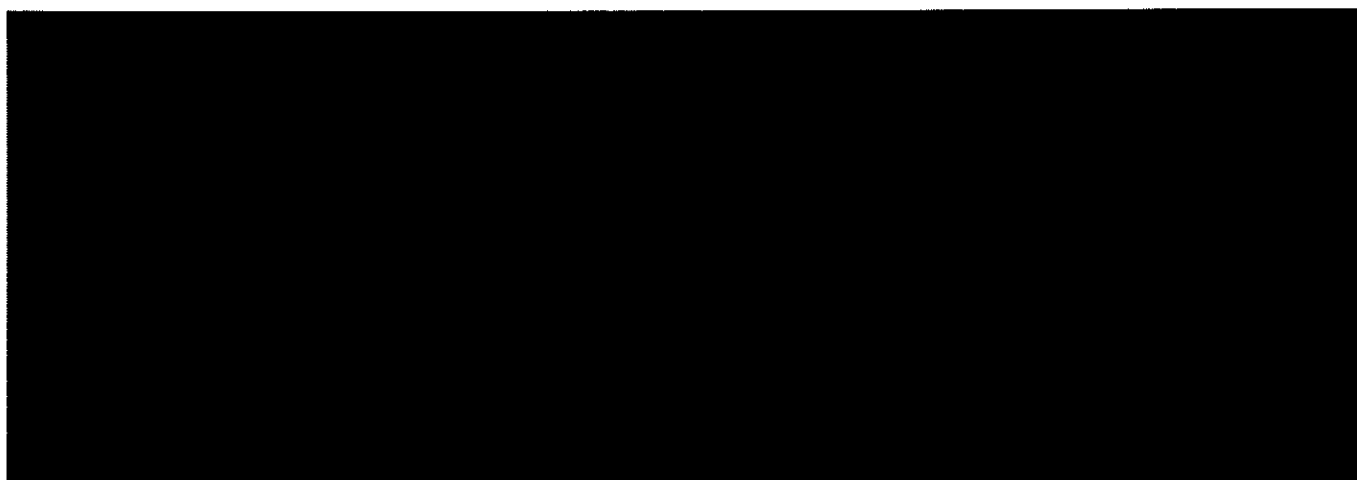
"Artículo 435. Falsa denuncia. El que bajo juramento denuncie ante la autoridad una conducta típica que no se ha cometido, incurrirá en prisión de uno (1) a dos (2) años y multa de dos (2) a diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes."

"Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio"

Acorde a lo anterior, el señor [REDACTED] cuando presentó el día 21 de mayo de 2021 la queja ante la Corporación A.N.A., indicó: "me permito adjuntar un avalúo presentado por el ingeniero civil William Alberto Piedrahita Santa Cruz sin encontrarse inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores tal y como lo exige la Ley 1673", remitiendo el avalúo donde se determinó el valor del inmueble [REDACTED] - ANTIOQUIA¹².

Pruebas a partir de las cuales, la Superintendencia verificó, por un lado, si el actuar del señor **WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ** se encontraba sujeto al cumplimiento de la ley y, por otro, a verificar su estado de inscripción en el -R.A.A., para poder determinar si era competente analizar el caso concreto.

De acuerdo con lo anterior, aun cuando esta entidad no es la competente para emitir respuesta sobre la comisión o no de los delitos tipificados en la Ley 599 de 2000, la queja está soportada en hechos y documentos con base a los cuales, esta autoridad pudo determinar la existencia de méritos para iniciar un procedimiento administrativo sancionatorio en contra del señor **WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ** identificado con cédula de ciudadanía No [REDACTED], por el presunto incumplimiento de lo establecido en el artículo 9 y 23 de la Ley 1673 de 2013, al no haberse evidenciado su inscripción ante el Registro Abierto de Avaluadores requisito para poder ejercer la actividad de tasación en el país, según la consulta efectuada el día 10 de septiembre de 2021 en la página web <https://www.raa.org.co/>:



Por último, respecto de la temeridad por parte del quejoso, esta hace referencia a que el actuar procesal no tiene un fundamento legal o resulta ser una acción infundada, lo cual, tal como se evidencia no se compadece de la realidad, pues los hechos que originaron la presente investigación tienen como fundamento la elaboración de un avalúo sin contar con inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A.

Así, tal y como se evidenció con el acervo probatorio del expediente, el investigado, señor **WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ** elaboró el avalúo del inmueble [REDACTED] - ANTIOQUIA¹³ sin encontrarse en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A., lo que conllevó a fundar los hechos de la queja conforme a los lineamientos legales establecidos en la Ley 1673 de 2013.

De lo anterior se concluye que, no es procedente acceder a la petición de compulsar copias a la fiscalía, pues como quedó probado, el denunciante allegó los documentos con los que soportó su queja, y sobre los cuales se evidenció mérito para iniciar la presente investigación, en ese sentido, para esta autoridad no existe una falsa denuncia o a una conducta temeraria.

Para finalizar, esta autoridad volvió a consultar el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A. el día 16 de mayo de 2022, encontrando que el señor **WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ** identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], tiene *pendiente* su inscripción ante la plataforma a través de la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores -A.N.A.:

¹² Consecutivo 0. Archivo. Correo electrónico, Anexo RV: AVALUO PRESENTADO SIN ESTAR INSCRITO AL RAA

¹³ Consecutivo 0. Archivo. Correo electrónico, Anexo RV: AVALUO PRESENTADO SIN ESTAR INSCRITO AL RAA

"Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio"



Conclusión

En definitiva, se tiene que esta Superintendencia encuentra que se ejerció de forma ilegal la actividad valuatoria, al momento en que el señor **WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ** identificado con cédula de ciudadanía No [REDACTED], elaboró un avalúo comercial en el año 2021 sin encontrarse inscrito en el R.A.A., requisito *sine qua non* para poder elaborar avalúos, de conformidad con los artículos 9º y 23º de la Ley 1673 de 2013.

Por consiguiente, y no habiéndose desvirtuado el incumplimiento de los artículos 9º y 23º de la Ley 1673 de 2013 ni probado causal alguna eximente de responsabilidad por parte del señor **ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ**, esta Dirección procederá a imponer la sanción legalmente prevista, aclarando que lo hará conforme a los criterios de graduación exigidos por la Ley 1480 de 2011, por remisión del artículo 37 de la Ley 1673 de 2013.

DÉCIMO SEGUNDO. Sanción

Como quiera que se encuentra establecido el incumplimiento del inciso primero del artículo 9º de la Ley 1673 de 2013, el cual dispone "**ARTÍCULO 9. EJERCICIO ILEGAL DE LA ACTIVIDAD DE AVALUADOR POR PERSONA NO INSCRITA ... Actualmente ejercerá ilegalmente la actividad de evaluador, la persona que sin cumplir los requisitos previstos en esta ley, practique cualquier acto comprendido en el ejercicio de esta actividad.** (énfasis propio)"; debido a que el señor **WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ** identificado con cédula de ciudadanía No [REDACTED] ejerció ilegalmente la actividad de evaluadora, toda vez, que no demostró estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A. para la fecha en que elaboró el avalúo presentado en el Juzgado Promiscuo Municipal de Remedios - Antioquia dentro del proceso Reivindicatorio de dominio No. 2019-0032-00, el 15 de marzo de 2021, que tuvo como objetivo determinar el valor del inmueble denominado "**LOTE SEMI URBANO CON EXTENSIÓN DE 5 HECTÁREAS CON 9.760 METROS CUADRADOS IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA N° [REDACTED]-[REDACTED] & [REDACTED]-[REDACTED] UBICADO EN EL SECTOR DENOMINADO [REDACTED]**"¹⁴.

¹⁴ Consecutivo 0. Archivo. Correo electrónico, Anexo RV: AVALUO PRESENTADO SIN ESTAR INSCRITO AL RAA

"Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio"

De la misma manera, la infracción del artículo 23° de la Ley 1673 de 2013, el cual establece "**ARTÍCULO 23. OBLIGACIÓN DE AUTORREGULACIÓN.** *Quienes realicen la actividad de evaluador están obligados a inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores...*"; toda vez que, en el presente caso, el señor **WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ** identificado con cédula de ciudadanía No [REDACTED], no cumplió con su obligación de estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, para ejercer legalmente la actividad valuatoria.

Así las cosas, se impondrá al señor **WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ** identificado con cédula de ciudadanía No [REDACTED], una sanción pecuniaria por la suma de **DOS MILLONES DE PESOS** (\$ 2 000 000 COP) equivalente a DOS (2) SMLMV, que representan 52,63 UVT. La sanción se calcula en Unidad de Valor Tributario –UVT, utilizando el procedimiento de aproximación a la cifra de dos decimales más cercana, cuando el resultado de la conversión del salario mínimo legal vigente no resulte un número entero, de conformidad con el artículo 49 de la Ley 1955 de 2019 – Plan Nacional de Desarrollo para el periodo 2018-2022¹⁵ y su Decreto Reglamentario 1094 de 2020.

Para efectos de graduar el monto de la sanción se ha tenido en cuenta lo siguiente:

1. Daño causado a los consumidores

Elaborar un dictamen sin estar inscrito en el R.A.A. ocasionó una afectación, como quiera que uno de los objetos de la Ley 1673 de 2013 es evitar un posible engaño a compradores, vendedores o al Estado; y el investigado realizó un avalúo sin encontrarse facultada para ello.

Adicionalmente, la conducta desplegada por el señor **WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ**, atenta contra el reconocimiento general de la actividad de los evaluadores que ha pretendido consolidar la Ley 1673 de 2013, debido a que puso en peligro latente la comisión de los riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficacia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia, así como la certeza de una seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la valuación.

En efecto, la valuación realizada por el investigado aun sabiendo que no cumplía con los requisitos legales exigidos para hacerlo, y que posteriormente fue puesto a disposición de una autoridad judicial, sin cumplir con los presupuestos señalados en el artículo 6° de la Ley 1673 de 2013, pone en riesgo la seguridad que ha propendido la Ley para el ejercicio de tasación, tal y como lo señala expresamente el objeto de la ley, lo que constituye un agravante para la imposición de la sanción.

2. Persistencia en la conducta infractora.

En el presente caso, a pesar de que el señor **WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ** tiene *pendiente* su inscripción ante el Registro Abierto de Avaluadores, no existe prueba de que haya emitido avalúos después del mes de marzo de 2021 (fecha de elaboración del avalúo objeto de análisis), razón por la cual, este criterio no fue valorado para agravar o atenuar el monto de la sanción, por no existir certeza de si hay persistencia o no en la conducta infractora.

3. Reincidencia en la comisión de las infracciones en materia de protección al consumidor

El señor **ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ** no es reincidente en el incumplimiento de la normatividad valuatoria, motivo que conlleva a aplicar el presente criterio para atenuar la sanción a imponer, atendiendo que el evaluador no ha incurrido con anterioridad en las conductas aquí investigadas.

4. Disposición o no de buscar una solución adecuada a los consumidores.

¹⁵ART.49. —Cálculo de valores en UVT. A partir del 1° de enero de 2020, todos los cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas, actualmente denominados y establecidos con base en el salario mínimo mensual legal vigente, SMMLV, deberán ser calculados con base en su equivalencia en términos de la unidad de valor tributario, UVT. En adelante, las actualizaciones de estos valores también se harán con base en el valor de la UVT vigente. PAR. —Los cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas, que se encuentren ejecutoriados con anterioridad al 1° de enero de 2020 se mantendrán determinados en SMMLV".

"Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio"

No hay manera de aplicar este criterio, como quiera que, la conducta infractora se consumó al momento en que el señor **ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ** elaboró el avalúo en marzo de 2021 sobre el "LOTE SEMI URBANO CON EXTENSIÓN DE 5 HECTÁREAS CON 9.760 METROS CUADRADOS IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA N° [REDACTED] & [REDACTED] UBICADO EN EL SECTOR DENOMINADO [REDACTED]"; no obstante, de que el señor **ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ** deba estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A. para poder ejercer la actividad de tasación.

Por ende, la disposición o no de buscar una solución adecuada a los consumidores no fue un criterio que debiera ser observado por este Despacho en el caso bajo estudio, para efectos de graduar la multa.

5. **Disposición o no de colaborar con las autoridades competentes.**

En el presente caso, este criterio no fue valorado para tasar la sanción, ya que no se pudo determinar, comprobar o identificar que el señor **ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ** haya contado con la disposición de colaborar con esta autoridad administrativa.

Los argumentos expuestos a manera de descargos, de alegatos de conclusión, así como las pruebas allegadas al proceso, son ejercicio propio del derecho fundamental al debido proceso, al derecho a la defensa y a la contradicción; por tanto, el material fáctico, jurídico y probatorio que ha sido incorporado al expediente, forman parte de la defensa del investigado, pero no son considerados como elementos de colaboración con la administración.

6. **Beneficio económico que se hubiere obtenido para el infractor o para terceros por la comisión de la infracción.**

En el presente caso, se generó un beneficio económico en favor de el señor **ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ** toda vez que al realizar el dictamen objeto de investigación, recibió una contraprestación.

Adicionalmente, al momento de ejercer ilegalmente la actividad valuatoria, adquirió un beneficio por el hecho de no haber incurrido en los gastos que implica el estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A. En ese sentido, para el caso que nos ocupa, el señor **WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ** al no haber incurrido en los gastos antes mencionados, ha generado un beneficio mayor a su favor, lo que claramente constituye un agravante para la imposición de la sanción.

7. **Utilización de medios fraudulentos en la comisión de la infracción o cuando se utiliza a una persona interpuesta para ocultarla o encubrir sus efectos.**

Respecto a la utilización de medios fraudulentos en la comisión de la infracción valuatoria, no se evidencian actuaciones en dicho sentido por parte de El señor **WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ**; criterio que se tuvo en consideración para no hacer más gravosa la sanción.

8. **El grado de prudencia o diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas pertinentes.**

El señor **WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ** no actuó con la debida diligencia, debido a que toda persona que ejerza la actividad de evaluador debe conocer y cumplir la Ley 1673 de 2013, por cuanto es el núcleo normativo de la actividad valuatoria, en ese sentido, el investigado debía realizar la inscripción correspondiente en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A.

Además, debió ser prudente y adelantar acciones o medidas que permitan mitigar el riesgo, es decir debió abstenerse de elaborar avalúos sin cumplir con los requisitos que exige la norma, por tal razón, es evidente que desatendió los deberes que le atañen como persona que ejerce la actividad valuatoria y desconoció el objeto de la Ley 1673 de 2013, atentando contra los

"Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio"

intereses legítimamente protegidos por la referida disposición normativa, lo que claramente constituye un agravante en la imposición de la sanción.

En todo caso, sin perjuicio de lo expuesto, en caso de que esta Superintendencia verifique un nuevo incumplimiento por parte del investigado a la normatividad del ejercicio valuatorio, la sanción por haber reincidido en una conducta que atente con la actividad del evaluador, será mayor.

DÉCIMO TERCERO. Orden necesaria.

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas en el numeral 9 del artículo 59 de la Ley 1480 de 2011, y en el numeral 21 del artículo 1 del Decreto 4886 de 2011, la Ley 1673 de 2013 y la Resolución 23705 de 2015; con el fin de prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado, así como para propender la organización y unificación normativa de la actividad del evaluador, el señor **WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ** identificado con cédula de ciudadanía No [REDACTED], en el marco de sus obligaciones previstas en la Ley 1673 de 2013 y sus Decretos Reglamentarios – deberá en el caso de que desee actuar como evaluador, valuador, tasador y demás términos que se asimilen, y en general, ejercer la actividad valuatoria en el país, remitir con destino a esta Dirección:

Certificado de inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1673 de 2013:

ARTÍCULO 6o. INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS. *La inscripción como evaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Avaluadores.*

(...) ARTÍCULO 21. POSESIÓN EN CARGOS, SUSCRIPCIÓN DE CONTRATOS O REALIZACIÓN DE DICTÁMENES TÉCNICOS QUE IMPLIQUEN EL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD DE AVALUADOR. *Para utilizar el título de evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, tomar posesión de un cargo de naturaleza pública o privada, participar en licitaciones, emitir dictámenes sobre aspectos técnicos de valuación ante organismos estatales o ante personas naturales o jurídicas de derecho privado, y demás actividades cuyo objeto implique el ejercicio de la actividad de evaluador en cualquiera de sus especialidades, se debe exigir la presentación en original o mediante mecanismo digital, del documento que acredita la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).*

(...) ARTÍCULO 23. OBLIGACIÓN DE AUTORREGULACIÓN. *Quienes realicen la actividad de evaluador están obligados a inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores, lo que conlleva la obligación de cumplir con las normas de autorregulación de la actividad en los términos del presente capítulo. Estas obligaciones deberán atenderse a través de cuerpos especializados para tal fin, establecidos dentro de las Entidades Reconocidas de Autorregulación. La obligación de autorregulación e inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores es independiente del derecho de asociación a las Entidades Reconocidas de Autorregulación.*

(...)

Para dar cumplimiento a lo anterior, el investigado deberá presentar en cualquier momento, pero en todo caso, previo a ejercer la actividad valuatoria y prestar servicios como evaluadora, a esta Superintendencia, la correspondiente comunicación y certificación en la que demuestre su inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., en estado **ACTIVO**.

En caso de que esta Superintendencia verifique con posterioridad a la emisión de la presente orden que, el señor **WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ** identificado con cédula de ciudadanía No [REDACTED], sigue ejerciendo la actividad valuatoria sin el cumplimiento de lo que establece la Ley 1673 de 2013 y sus Decretos Reglamentarios, dará lugar a la imposición de multas hasta por dos mil (2.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes, de conformidad con el artículo 61 de la Ley 1480 de 2011, por inobservancia de instrucciones y órdenes impartidas.

DÉCIMO CUARTO. Que la Superintendencia de Industria y Comercio cuenta con los siguientes canales para que se presente los recursos de ley, para su consulta en las instalaciones de la Superintendencia de Industria y Comercio, ubicada en el piso 3° del Edificio Bochica en la Carrera 13 No. 27 – 00 de la ciudad de Bogotá; para lo cual deberá previamente efectuar la solicitud al correo electrónico direccionrtml@sic.gov.co para que sea confirmada la fecha y hora en que podrá hacer

"Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio"

presencia en las instalaciones y acceder al expediente, o si lo prefiere, ingresando al portal www.sic.gov.co, enlace "Consulte aquí el estado de su trámite", criterio de búsqueda año y número que aparece en la parte superior, en el que se deberá relacionar el radicado referido.

Asimismo, esta Superintendencia cuenta con el siguiente canal para que interponga los recursos de ley de forma virtual, al correo electrónico contactenos@sic.gov.co recuerde siempre indicar en el asunto el número de radicado.

Dado que la información debe ser de acceso permanente, con el fin que se permita verificar la trazabilidad de las evidencias y material probatorio aportado sin que este pueda ser alterado, resulta necesario que la allegada mediante correo electrónico sea remitida preferiblemente en formato PDF (no deben ser enviados o aportados enlaces o links de descarga de almacenamiento en la nube).

DÉCIMO QUINTO. Que teniendo en cuenta que la denuncia objeto de estudio, fue presentada por el señor [REDACTED], esta Superintendencia comunicará la presente decisión, para su conocimiento.

DÉCIMO SEXTO. Que teniendo en cuenta que el avalúo comercial del "LOTE SEMI URBANO CON EXTENSIÓN DE 5 HECTAREAS CON 9.760 METROS CUADRADOS IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA N° [REDACTED]-[REDACTED] & [REDACTED]-[REDACTED] UBICADO EN EL SECTOR DENOMINADO [REDACTED]", fue presentado ante el Juzgado Promiscuo Municipal de Remedios-Antioquia dentro del proceso Reivindicatorio de dominio No. 2019-0032-00, esta Superintendencia comunicará la presente decisión al juzgado, dadas las implicaciones que podría tener en dicho proceso.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Imponer al señor **WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ** identificado con cédula de ciudadanía No [REDACTED], una sanción pecuniaria por la suma de **DOS MILLONES DE PESOS** (\$ 2 000 000 COP) equivalente a DOS (2) SMLMV, que representan 52,63 UVT. de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente resolución.

Parágrafo. El valor de la sanción pecuniaria que por esta resolución se impone, deberá consignarse en efectivo o cheque de gerencia en el Banco de Bogotá, Cuenta Corriente No. 062-87028-2, a nombre de la Superintendencia de Industria y Comercio, Código Rentístico 03 (multas) NIT. 800.176.089-2. El pago deberá efectuarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ejecutoria de esta resolución y acreditarse en la ventanilla de Tesorería de esta Superintendencia con el original de la consignación, donde le expedirán el recibo de caja aplicado a la resolución sancionatoria. Vencido este plazo se cobrarán intereses por cada día de retraso, liquidados a la tasa del 12% efectivo anual.

ARTÍCULO 2. Ordenar al señor **WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ** identificado con cédula de ciudadanía No [REDACTED], que dé cumplimiento con lo dispuesto en el considerando DÉCIMO TERCERO de la presente resolución y lo demuestre enviando la documentación allí prevista, a esta Superintendencia, citando tanto el número de radicación que aparece en el pie de página de cada folio del presente acto administrativo, como el número de la presente resolución.

ARTÍCULO 3. Notificar personalmente el contenido de la presente resolución a señor **WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ** identificado con cédula de ciudadanía No [REDACTED]; entregándole copia de la misma y advirtiéndole que contra ella procede el recurso de reposición ante la Directora de Investigaciones para el Control y Verificación de Reglamentos Técnicos y Metrología Legal, y/o el de apelación ante el Superintendente Delegado para el Control y Verificación de Reglamentos Técnicos y Metrología Legal, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

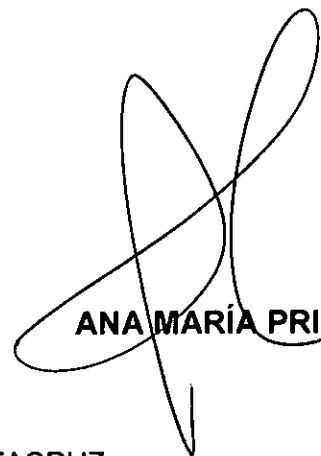
"Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio"

ARTÍCULO 4. Comunicar el contenido de la presente resolución al señor [REDACTED], en calidad de denunciante entregándole copia de esta.

ARTÍCULO 5. Comunicar el contenido de la presente resolución al Juzgado Promiscuo Municipal de Remedios-Antioquia.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE
Dada en Bogotá D.C., a los 23 MAY 2022

LA DIRECTORA DE INVESTIGACIONES PARA EL CONTROL Y VERIFICACIÓN DE REGLAMENTOS TÉCNICOS Y METROLOGÍA LEGAL,



ANA MARÍA PRIETO RANGEL

Notificación:

Investigado: WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ
Identificación: C.C. [REDACTED]
Correo electrónico: [REDACTED]¹⁶
Dirección física: [REDACTED]¹⁷
Ciudad: Segovia – Antioquia.

Comunicaciones:

Nombre: [REDACTED]
Identificación: No registra
Correo electrónico: [REDACTED]¹⁸
Juzgado: Juzgado Promiscuo Municipal de Remedios - Antioquia
Correo electrónico: jprmunicipalreme@cendoj.ramajudicial.gov.co¹⁹
Ciudad: Remedios – Antioquia.

Proyectó: LDBR
Revisó: CR
Aprobó: AMPR.

¹⁶ Dirección de notificación judicial tomada del escrito de alegatos de conclusión, consecutivo 20 del Sistema de Trámite de la Entidad.

¹⁷ Ídem

¹⁸ Consecutivo 0. Archivo. Correo electrónico, adjunto RV: AVALÚO PRESENTADO SIN ESTAR INSCRITO AL RAA

¹⁹ Dirección electrónica tomado de la página electrónica <https://www.ramajudicial.gov.co/directorio-cuentas-de-correo-electronico>